

# **Ortsgemeinde Einselthum**

## **Bebauungsplan „In den Kästenwiesen – Erweiterung, Änderung I“**

## ORTSGEMEINDE EINSSELTHUM

---

### **BEBAUUNGSPLAN "KÄSTENWIESEN – ERWEITERUNG I – ÄNDERUNG I"      Stand: 21.10.2013**

---

#### **Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 20.10.2010 (GVBl. S. 319)

#### **1      Geltungsbereich**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan "Kästenwiesen – Erweiterung I – Änderung I" handelt es sich um einen Textbebauungsplan.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kästenwiesen – Erweiterung I – Änderung I" umfasst die im Ursprungsbebauungsplan "Kästenwiesen-Erweiterung I" festgesetzten Gebiete WA und MD1.

Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 1484/26, 1484/3, 1782 und 1785,
- im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 1803 (Weg),
- im Süden durch die Appolsheimer Straße (Flurstück Nr. 1484/27 und 1783),
- im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 1484/26 sowie 1949 (Stichstraße).

Der Geltungsbereich ist aus der beigefügten Übersichtskarte in der Begründung zum Bebauungsplan ersichtlich.

#### **2      Festsetzungsinhalt**

Der Bebauungsplan "Kästenwiesen – Erweiterung I" wird durch den vorliegenden Bebauungsplan "Kästenwiesen – Erweiterung I – Änderung I" in Teilen geändert.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes "Kästenwiesen – Erweiterung I – Änderung I" gelten die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die schriftlichen Hinweise des Bebauungsplanes "Kästenwiesen – Erweiterung I", in Kraft getreten am 05.06.2009, sofern sie nicht nachfolgend ergänzt, geändert oder ersetzt werden.

Folgende Festsetzungen werden ergänzt, geändert oder ersetzt:

#### **A      TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO**

##### **A 2      Maß der baulichen Nutzung – Gebäudehöhen und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 BauNVO)**

Die Textziffer A 2.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kästenwiesen – Erweiterung I" wird durch folgende textliche Festsetzung ersetzt:

##### **A 2.1      Gebäudehöhen**

A 2.1.1      Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die max. zulässige Wandhöhe und die max. zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe/ Attika) festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem nachfolgend angegebenen unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut



oder dem oberen Abschluss der Wand.

Die max. zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe/ Attika) wird gemessen zwischen dem nachfolgend angegebenen unteren Bezugspunkt und dem äußeren oberen Gebäudeabschluss (First oder Attika).

A 2.1.2 Max. zulässige Wandhöhe

Im WA und im MD1 wird die max. zulässige Wandhöhe auf 7,0 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt bildet die Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche jeweils gemessen an der südlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks.

A 2.1.3 Maximale Gebäudehöhe:

Im WA und im MD1 wird die max. zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe/ Attika) auf 10,0 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt bildet die Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche jeweils gemessen an der südlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks.



## **B           GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBauO**

### **B 1           Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Die Textziffern B 1.1 und B 1.4 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kästenwiesen – Erweiterung I" werden durch folgende Festsetzungen ersetzt:

#### **B 1.1       Dachform und Dachneigung**

B 1.1.1     Im Gebiet sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Einzelhäuser	geneigte Dächer mit	20-45° Dachneigung,
Doppelhäuser	Satteldach mit	zwingend 38° Dachneigung,
Garagen und Nebengebäude	Flachdach oder flachgeneigtes Dach mit oder Dachform und –neigung wie beim Hauptgebäude	0-15° Dachneigung,

B 1.1.2     Bei gemeinsamer Errichtung von zusammengehörenden Doppelhaushälften sind gleiche Dachneigungen und Dachformen vorzusehen. Abweichend von den vorstehenden zwingenden Festsetzungen unter Textziffer B 1.1.1 können dann auch Dachformen und Dachneigungen wie bei Einzelhäusern zugelassen werden.

Das gilt auch für Dächer mit vergleichbaren Ausrüstungen und mit Aufbauten zur Gewinnung von Sonnenenergie.

#### **B 1.4       Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind Materialien in den Farben naturrot bis dunkelgrau zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer. Unzulässig sind Metaldächer und Eindeckungen aus Wellmaterial oder Kunststoff.



## **C            SCHRIFTLICHE HINWEISE**

Der schriftliche Hinweis C 5 des Bebauungsplanes "Kästenwiesen – Erweiterung I" wird wie folgt geändert:

### **C 5            Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Die schriftlichen Hinweise des Bebauungsplanes "Kästenwiesen – Erweiterung I" werden durch die folgenden Hinweise ergänzt:

### **C 12          Radon**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes werden orientierende Radonmessungen in der Bodenluft dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für der Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

### **C 13          Kampfmittel**

Über das Plangebiet liegen keine Luftbildaufnahmen über eine mögliche Kampfmittelbelastung zur Auswertung vor. Somit kann auch keine Aussage über eine mögliche Belastung des Gebietes mit Kampfmitteln getroffen werden.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen.

Bei präventiven Absuchungen sind entsprechende Fachfirmen zu kontaktieren. Die Kosten für diese Maßnahmen gehen zu Lasten des jeweiligen Auftraggebers.

Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Dieser entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

